

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 59372-2021

Medewerker	:	Alfons Ganzevles
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	24 januari 2022
Portefeuillehouder	:	Wethouder M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> raadsbesluit Kindcentrum Wijhe, (13183-2021);</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> notitie vrijvallende schoollocaties, (6274-2017);</p>
<p><b>AFSTEMMING MET →</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering  <input checked="" type="checkbox"/> financieel</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning  <input checked="" type="checkbox"/> Persbericht toevoegen(59354-2021)</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Opstarten proces herontwikkeling scholenlocaties Wijhe</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. In te stemmen met het opstarten van het proces tot herontwikkeling van de vrijkomende scholenlocaties in Wijhe (Obs de Wijde, KBS St. Jozef, CBS Matzer);
2. Een bedrag beschikbaar te stellen voor fase 1 van de herontwikkeling, in totaal € 60.000,-, voor de dekking hiervan een nader voorstel tegemoet te zien en te verwerken in de 1<sup>e</sup> bestuursrapportage 2022.

**SAMENVATTING**

Op 31 mei 2021 heeft onze gemeenteraad besloten tot de vorming van een nieuw scholencluster Wijhe-Boerhaar. In het kader van de vaststelling van de begroting zijn ook de benodigde middelen gereserveerd. Concreet is het de bedoeling om het Kindcentrum Wijhe op de locatie SPOC te realiseren (planning afronding realisatie Kindcentrum is 1<sup>e</sup> kwartaal 2025). Door de realisatie van dit Kindcentrum zullen er vier schoollocaties vrijvallen en in aanmerking komen voor een andere ontwikkeling. Het gaat dan om de locaties Obs de Wijde (voorheen de Peperhof), KBS St. Jozef, CBS Matzer en KBS de Bongerd. Voor deze locaties wordt bij de herontwikkeling primair gedacht aan woningbouw. Gezien de grote woningdruk op de woningmarkt (met name in Wijhe) is het belangrijk om de herontwikkeling tijdig in gang te zetten, zodat na het vrijkomen van de locaties zo snel mogelijk met de realisatie kan worden gestart. Om deze processen daartoe op te starten zijn financiële middelen nodig voor fase 1, het opstellen van een plan van aanpak. Het gaat concreet om de drie schoollocaties in Wijhe. Voor de locatie KBS de Bongerd wordt voorgesteld om op een later moment de mogelijkheden voor herontwikkeling te onderzoeken.

## INLEIDING

In 2021 zijn de benodigde besluiten genomen voor de vorming van een nieuw scholencluster Wijhe-Boerhaar. Inmiddels wordt er gewerkt aan de vorming van een Kindcentrum Wijhe op de locatie SPOC. De planning daarbij is dat het Kindcentrum in het eerste kwartaal van 2025 gerealiseerd is. Dat betekent dat nu al gewerkt dient te worden aan plannen voor herontwikkeling van de vrijkomende schoollocaties in Wijhe om de realisatie zo snel mogelijk vorm te geven nadat de schoollocaties leeg komen te staan. Het gaat daarbij om Obs de Wijde, KBS St. Jozef en CBS Matzer. Voor deze locaties wordt gedacht aan een herontwikkeling naar woningbouw. Datzelfde geldt voor KBS de Bongerd, maar bij de woningbouw in Wijhe is sprake van een hogere urgentie. De herontwikkeling van KBS de Bongerd wordt op een later moment in gang gezet. De mogelijkheden en beperkingen van deze locatie vragen nadere studie. Er is o.a. sprake van een naastgelegen horecabestemming die invloed heeft op de herontwikkelingsmogelijkheden.

De eigendom van deze scholen berust momenteel nog bij de betreffende schoolbesturen (de Mare aangaande het openbaar primair onderwijs en Mijn Plein betreffende het bijzonder primair onderwijs). Op het moment dat de scholen vrijkomen vallen de locaties en de ondergrond terug in eigendom bij de gemeente. Inmiddels worden er intern stappen gezet om te komen tot een integraal beeld voor de aanpak van de herontwikkeling van de schoollocaties. Dit zal op korte termijn in een collegevoorstel worden verrat, waarbij ook algemene uitgangspunten worden geformuleerd gemeentebreed. Dat laat onverlet dat iedere schoollocatie zijn eigen vraagstukken kent. Bij het opstellen van de plannen van aanpak voor de schoollocaties Wijhe zullen de algemene uitgangspunten worden meegenomen. Vanuit de urgentie ten aanzien van de woningbouwopgave, in het bijzonder voor Wijhe, is het gewenst dat de processen voor de herontwikkeling op korte termijn wel worden opgestart.

## BEOOGD RESULTAAT

- Herontwikkeling van de drie scholenlocaties in Wijhe naar woningbouw;
- In gang zetten van de benodigde processen en procedures om de herontwikkeling naar woningbouw mogelijk te maken.

## KADER

- Besluitvorming rond scholencluster Wijhe-Boerhaar, zie bijlage raadsbesluit van 31 mei 2021;
- Notitie vrijvallende schoollocaties, april 2019;
- Woonvisie 2016-2020 en concept Woonvisie 2022-2025;
- Prestatieafspraken met SallandWonen, vastgesteld d.d.14-12-2021.

## ARGUMENTEN

### **Vrijvallende schoollocaties**

Als gevolg van de realisatie van een Kindcentrum voor Wijhe-Boerhaar zullen er vier schoollocaties vrijkomen. De schoollocatie De Tellegenschool van De Mare is al eerder teruggevallen naar de gemeente. Hiervoor loopt al een afzonderlijk traject voor transformatie naar woningbouw. De overige vier locaties vallen naar verwachting in de eerste helft van 2025 terug naar de gemeente, gelet op de huidige planning voor de realisatie van het Kindcentrum en de aansluitende verhuizing. Voor KBS de Bongerd gaan we een apart traject uitstippelen. De mogelijkheden en beperkingen van deze locatie vragen een nadere verkenning. Bovendien is in Wijhe sprake van een hogere urgentie om woningbouw te ontwikkelen.

Het is belangrijk om per locatie een bouwprogramma te ontwikkelen dat past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering, waarbij rekening is gehouden met de regionale woningbouwafspraken.

### **Versnelling woningbouw en focus op wonen.**

Gezien de huidige woningmarkt en de gekozen bestuurlijke focus ligt het in de rede om de vrijkomende scholenlocaties zo optimaal mogelijk voor woningbouw in te zetten. In Wijhe is er voor de komende jaren wat betreft woningbouw weinig plancapaciteit aanwezig. Er is dus een groot belang om snelheid te maken met de herontwikkeling van de verschillende schoollocaties. Die snelheid is alleen mogelijk als er binnen de organisatie capaciteit vrijgemaakt kan worden. Voor de totale procedure tot aan vergunningverlening voor herontwikkeling is naar schatting een periode van ongeveer drie jaar nodig. Door tijdig te starten hebben we ook enige marge om procedurele tegenvallers op te kunnen vangen. De ervaring met andere in ontwikkeling zijnde woningbouwlocaties leert dat we vaker met zienswijzen en beroepsprocedures te maken krijgen.

### **Prestatieafspraken met SallandWonen**

In de nieuwe Prestatieafspraken met SallandWonen is het volgende opgenomen:

'Voor de locaties PCBS Matzer, KBS St. Jozef, OBS de Wijde is overeengekomen dat minimaal 25% uit sociale huur bestaat.' Verder is bepaald dat Partijen aan een gezamenlijke ontwikkelagenda werken voor woningbouwlocaties Wijhe (in 2021 opgestart). Deze ontwikkelagenda wordt in het 1 kwartaal van 2022 geconcretiseerd, waarbij in het 2<sup>e</sup> kwartaal dit zal resulteren in procesafspraken.

De hiervoor genoemde afspraken brengen met zich mee dat SallandWonen vroegtijdig in het proces rond de ontwikkeling van de betreffende schoollocaties wordt betrokken en dat het gewenst is om zo snel mogelijk de processen tot herontwikkeling van deze locaties in gang te zetten.

### **Ontwikkelstrategieën**

In het kader van de doorlopen processen betreffende de clustering van de schoollocaties is er in 2019 een notitie opgesteld met een verkenning naar de herontwikkelingsmogelijkheden van de huidige schoollocaties. Daarbij is zowel naar de inhoudelijke opties als naar het opbrengstpotentieel gekeken. Hierbij speelt enerzijds de insteek van 'het hoogste bod' en anderzijds de mogelijkheid om via 'participatie impulsen' een goede invulling aan deze locaties te geven. In de notitie vrijvallende schoollocaties zijn grofweg drie scenario's belicht:

- Zelf ontwikkelen op basis van een gemeentelijke grondexploitatie;
- Ontwikkelen in samenwerking met de woningbouwcorporatie SallandWonen.
- Verkoop met aangepaste bestemming inclusief ontwikkelmogelijkheden.

In de praktijk kan per locatie voor een andere strategie worden gekozen. Dat is onderdeel van de nadere uitwerking, waarbij zowel inhoudelijke als financiële aspecten een rol kunnen spelen. Verkoop kan overigens ook al plaatsvinden voordat er een aangepaste bestemming daartoe is vastgesteld. Zie daartoe ook het lopende proces rond de Tellegenschool.

In relatie tot de benodigde tijd om plannen uit te werken voor woningbouw en daartoe de vereiste onderzoeken en benodigde procedures te doorlopen is het belangrijk dat we nu tijdig een start maken met de herontwikkeling van de schoollocaties. Daarbij is het gewenst dit jaar uitgangspunten per locatie te benoemen en een globaal woningbouwprogramma ontwikkelen. Vanuit de gekozen bestuurlijke focus en de groei van het aantal kleinere huishoudens is het voor te stellen dat verdichtingsmogelijkheden worden onderzocht. Dat kan gekoppeld worden aan een stedenbouwkundige verkenning. Daarbij is het ook wenselijk om in een vroeg stadium financiële verkenningen uit te voeren, mede gekoppeld aan de verschillende ontwikkelstrategieën.

Door snel na het vrijkomen van de schoollocaties aan de slag te gaan met de realisatie van woningbouw kunnen we er tevens bevorderen dat de locaties niet in een situatie komen van leegstandsbeheer met bijkomende inzet en noodzakelijke middelen. Of dit lukt is mede afhankelijk van het tijdig opstarten van de verschillende projecten en van eventuele bezwaar- en beroepsprocedures.

### **Woningbouwprogramma.**

Het woningbouwprogramma moet aansluiten bij de diverse wensen vanuit de samenleving. Betaalbaarheid is daarbij een aandachtspunt, zowel in de sociale huur als in de sociale koop. Voor de centrumlocaties Jozefschool en Matzer is extra aandacht gewenst voor de groeiende groep senioren. Daarnaast kan bij de locatie Jozefschool ook gedacht worden aan een accent op wonen met zorg, mede gelet op de nabijheid van 't Weijtendaal. Daarbij is een koppeling denkbaar met het lokale initiatief 'wonen voor jong en oud'. Overigens spelen in de omgeving van de Jozefschool ook enkele andere ontwikkelingen, met name de mogelijke onttrekking aan de eredienst van de R.K. Kerk Onze Lieve Vrouwe Onbevlekt Ontvangen. Voor de locatie de Wijde kan aan een divers woningbouwprogramma worden gedacht met onder andere aandacht voor sociale huur en betaalbare koop. Per locatie kunnen er verschillende accenten worden gelegd, mede ook in relatie tot de ligging ten opzichte van voorzieningen. Aandachtspunt is wel de financiële haalbaarheid van de plannen, mede in relatie tot de nog aanwezige boekwaarden op de huidige schoolcomplexen.

### **Aanpak herontwikkeling**

Het is de bedoeling om per locatie tot een uitwerking te komen (per locatie een plan van aanpak en daarna een projectplan). Daarnaast willen we samenhang in de ontwikkeling aanbrengen, zodat het logisch lijkt om een overkoepelende werkgroep te formeren die qua woningbouwprogrammering en organisatorische aanpak voor de goede afstemming zorgt.

### **DRAAGVLAK**

Vanuit de gekozen bestuurlijke focus in het kader van de heroverweging en de nieuwe concept woonvisie is er bestuurlijk veel draagvlak om extra in te zetten op woningbouw. Daarbij speelt ook de hoge druk op de woningmarkt. Herbestemming van de drie locaties vraagt wel om tijdige communicatie en participatie met omwonenden/inwoners. Daarnaast dienen de schoolbesturen vroegtijdig geïnformeerd te worden. We hebben de medewerking van de schoolbesturen ook nodig voor tussentijdse onderzoeken, bijvoorbeeld in het kader van flora- en fauna.

### **DUURZAAMHEID**

Het thema duurzaamheid wordt meegenomen bij de uitwerking van de plannen voor de verschillende locaties.

### **RISICO'S (financieel/juridisch).**

Er zijn geen specifieke risico's aanwezig betreffende het besluit om het proces tot herontwikkeling in gang te zetten. Wel zullen de risico's van de herontwikkeling van deze locaties nader onderzocht en beschreven moeten worden in het kader van de op te stellen plannen van aanpak.

Specifiek aandachtspunt is de manier waarop we de locaties willen ontwikkelen en in de markt willen zetten, dit naar aanleiding van het arrest van de Hoge Raad van 26 november jl. (ECLI:NL:HR:2021:1778 (Didam)). Dit arrest gaat over de verkoop van onroerende zaken door de overheid.

Samengevat dient de overheid bij verkoop\* van onroerende zaak ruimte te maken voor mededinging, tenzij er maar één serieuze kandidaat is. In dat laatste geval dient die uitzondering goed gemotiveerd te worden en gepubliceerd.

Belangrijke passage uit dat arrest:

*“Uit het gelijkheidsbeginsel – dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen – vloeit voort dat een overheidslichaam dat het voornemen heeft een aan hem toebehorende onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om **mee te dingen** naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam met inachtneming van **de hem toekomende beleidsruimte criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn.**”*

Voor deze vrijkomende schoollocaties dient dan ook vooraf goed nagedacht worden over de manier waarop het wordt of kan worden aangeboden met in achtneming van deze context.

### **Ambtelijke organisatie**

Er is sprake van een toenemend aantal projecten, met name ook gericht op woningbouw. Dat is in het kader van de bestuurlijke focus een positieve ontwikkeling. Tegelijkertijd zien we dat daarmee de druk op verschillende onderdelen van de organisatie steeds groter wordt en het mogelijk nodig is om nadrukkelijker keuzes te maken. Die keuzes kunnen betekenen dat er geprioriteerd moet worden, dan wel dat de capaciteit wordt aangepast.

### **FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

Voor de verschillende locaties zal een plan van aanpak worden opgesteld. Per locatie worden de ontwikkelkosten geschat op circa € 20.000 (waarvan circa 100 uur interne kosten). De betreffende kosten bestaan in hoofdzaak uit:

- a. interne uren: € 12.000 (circa 100 uur)
- b. Stedenbouwkundige verkenning: € 5000
- c. Overige onderzoekskosten en onvoorzien; € 3000

Het totaal geraamde bedrag komt daarmee in totaal op € 60.000. Optie is om deze kosten ten laste te brengen van de reserve decentralisatie huisvesting onderwijs. Het is mogelijk dat de uiteindelijke kosten wat lager uitvallen als voor de externe kosten (zoals stedenbouwkundige advisering) gebruik wordt gemaakt van de subsidie Flexpools die vorig jaar is toegekend door de provincie. We zullen daarvoor echter eerst een interne verdeelsleutel moeten opstellen, mede in relatie tot andere lopende woningbouwprojecten. De uiteindelijke dekking wordt bepaald bij de 1<sup>e</sup> berap 2022.

In de plannen van aanpak voor de verschillende locaties zullen we voor zover mogelijk een eerste globale doorkijk geven van mogelijke opbrengsten. De boekwaardes van de in dit advies genoemde schoollocaties zijn per 1-1-2022 als volgt:

KBS St. Jozefschool: € 180.804

CBS de Matzer: € 104.531

OBS de Wijde: € 308.269

KBS de Bongerd: € 156.125

#### AANPAK/UITVOERING

Het is de bedoeling om voor de drie locaties afzonderlijke projecten op te starten en daarvoor projectorganisaties in te richten. Waar mogelijk zullen de projectteams uit dezelfde mensen bestaan. Daarnaast zal er een overkoepelende werkgroep gevormd worden, in ieder geval bestaande uit de projectleiders, de adviseur woningbouw, adviseur MO, en een adviseur communicatie. Deze werkgroep moet zorgdragen voor inhoudelijke samenhang bij de herontwikkeling van deze schoollocaties en het totale proces bewaken. Daarnaast kan vanuit deze groep kaders voor de verschillende plannen van aanpak worden geformuleerd.

Met de plannen van aanpak beogen we het volgende:

- een stappenplan voor het verdere proces;
- eerste stedenbouwkundige verkenning en globaal woningbouwprogramma;
- beschrijving mogelijke ontwikkelscenario's en rol gemeente;
- procesbeschrijving participatie;
- globale doorkijk op financiële resultaten (mede in relatie tot ontwikkelscenario's).

In grote lijn wordt de volgende fasering aangehouden:

- Fase 1: plan van aanpak (2022);
- Fase 2: uitwerking plannen en participatie (2023);
- Fase 3: ruimtelijke procedure (2024);